

Derechos de Los Inquilinos Sobre Reparos

Uptown People's Law Center

Actualizado Marzo 2020

Ley municipal: El Chicago Residential Landlord and Tenant Ordinance (CRLTO) o *la Ordenanza Residencial de Chicago entre los Propietarios e Inquilinos*, cubre los derechos de los inquilinos sobre los reparos, pero no para los cooperativos ó edificios ocupados por el dueño con 6 o menos unidades; para esas unidades debes de mirar al contrato.

Deposito: Antes que un propietario pueda retener el depósito y el interés para cubrir los daños causado por el inquilino, el propietario tiene que darle una cuenta detallada entre 30 días de la fecha de la mudanza.

Obligaciones del inquilino: No se puede intencionalmente ni negligentemente destruir/desfigurar/quitar partes de la unidad (igual con visitas). Debes de mantener el espacio seguro y accesoria de plomería limpio. Utilizar los electrodomésticos de una manera razonable.

Conformidad al código: La ley requiere que los propietarios mantengan el edificio y conforme con el código municipal. Esto significa que debe de hacer reparos prontamente para que el edificio esté en conformidad.

Responsabilidades del propietario: Los inquilinos tienen el derecho de exigir que los propietarios:

- Mantengan la integridad estructural del edificio.
- Mantengan los pisos.
- Conformen con el código legal sobre los requisitos para las salidas.
- Mantengan las salidas, las salidas de incendios, escaleras, y señales direccionales.
- Proveer alarmas de humo y mantengan en orden todo el equipaje para pelear incendios.
- Mantengan los elevadores.
- Proveer y mantengan la plomería en buen orden.
- Mantengan los aparatos de calefacción y de gas. (gas-fired appliances.)
- Proveer calefacción o agua caliente (pero agua caliente es mandatorio; mire el próximo punto)
- Proveer agua fría y caliente corriente.
- Proveer luz adecuada para los pasillos y escaleras.
- Mantengan la fundación y los exteriores impermeables. Y proteger el interior de roedores.
- Mantenga las ventanas y paredes para que se puedan cerrar con cerradura”.
- Suministrar pantallas para las ventanas.
- Mantenga las escaleras y porches.
- Mantenga los sótanos sanos y sanitarios.
- Mantenga el espacio o equipaje para las chimeneas.
- Prevenir la acumulación de agua estancada en el edificio.
- Exterminar insectos, roedantes, y otras pestes.
- Suministrar o mantener las facilidades para el desperdicio.
- Prevenir la acumulación de basura y escombros.
- Proveer luz adecuada y ventilación.
- Mantener la plomería, tubería, artículos fijos, anexidades, y accesorios.
- Proveer o mantener sistemas eléctricos, cables, y dispositivos.
- Mantener y reparar todos los equipajes suministrado por el propietario o requerido.
- Mantener todas las unidades y áreas comunes en una “condición adecuado y habitable.”

Entrada: Para reparos rutinarios, los propietarios tienen el derecho de entrar a la unidad, pero solo entre las 8am-8pm y deben de darle 2 días de aviso antes. Ellos no pueden abusar de ese derecho. Ellos no pueden utilizarlos para molestar al inquilino.

- **Reparos de emergencia:** El propietario puede entrar en cualquier tiempo, sin aviso antemano. Pero, el propietario deber de decirle al inquilino sobre la entrada entre 2 días después que ocurre.
- **Si el inquilino rechaza/niega acceso:** El propietario puede terminar el contrato o demandar para intervención judicial; el propietario puede recuperar daños también.
- **Si el propietario viola las reglas:** El inquilino puede terminar el contrato O demandar por intervención judicial; el inquilino también puede recuperar daños. (1 mes de alquiler o 2x daños, cualquiera que sea más).

Remedio por violaciones del código municipal no por causa del inquilino: Los inquilinos pueden escribirle al propietario pidiendo reparos entre 14 días. También pueden demandar por intervención judicial y daños.

- **Defectos menores:** Después de 14 días, el inquilino puede retener una porción del alquiler igual a:
 - el valor reducido de la unidad (si el inquilino no hace los reparos), O
 - el costo de los reparos organizado por el inquilino (más que \$500 o ½ del alquiler; no más que el alquiler).
- **Defectos mayores:** Después de 14 días, el inquilino puede terminar el contrato y mudarse. Necesita mudarse entre 30 días. Defectos menores hacen la unidad razonablemente no adecuado e inhabitable.

Remedios para propietarios que fallan en proveer servicios esenciales (calefacción, agua corriente o agua caliente, electricidad, gas, plomería, y violaciones que crean un peligro inmediato a la salud y seguridad):

1. **Obtener los servicios uno mismo** y deducir el costo del alquiler, O
2. **Demandar por daños** por el valor reducido de la unidad, O
3. **Mudarse a una vivienda sustituta** hasta que el propietario arregle el problema; no pagar el alquiler; el propietario cubre el costo de la vivienda sustituta hasta el costo del alquiler, O
4. Si no es la culpa del proveedor de servicios públicos, pídale al propietario que lo arregle **entre 24 hours**; si el propietario no lo hace, puede **retener una porción del alquiler** igual al valor reducido, O
5. Si no es la culpa del proveedor de servicios públicos, pídale al propietario que lo arregle **entre 72 horas**; si el propietario no lo hace, puede **terminar el contrato** y mudarse entre 30 días.

Remedios para daños de fuego/siniestro (causando no complicidad material; no por causa del inquilino):

1. **Desocupar inmediatamente;** notificar el propietario entre 14 días de la intención de terminar el contrato; O
2. **Quedarse y retener una porción del alquiler** basado sobre el valor reducido (si la unidad está habitable). Si el propietario no está haciendo los reparos **“en tiempo razonable y con diligencia,”** el inquilino puede decirle al propietario de su plan para terminar el contrato.